796/08

Den 20. maj 2008 blev i sag nr. 72.511:

xxxx xx xxxx xxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække skader på gulv i soveværelse og på loft samt fugt i kælderen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1946, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/4 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 14/2 2003. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk***			
…				
	2.2 Vægge	*K2*	*2*	*Der ses partielle små fugtafskalninger af puds.*
...				

A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.1 Tagbelægning/rygning	*UN*	*4*	*Udvendig ses tagdækningen (den ældre del) partielt at ligge ujævnt og med utilstrækkeligt overlæg, således at der er risiko for indtrængende fygesne.* *Tagdækningen (den ældre del) er noget alderspræget og bør (sammen med spær, lægter og understrygning) nærmere undersøges.*

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar:**
…			
2	*A*	*2.2 Vægge*	*Flere kældervægge er beklædt. Konstruktionens opbygning og tilstand kan ikke bedømmes, så forbehold tages herfor.*
...			
4	*A*	*8.1 Tagbelægning/rygning*	*Den indvendige side af tagdækningen kunne ikke besigtiges, da der er opsat isoleringsmåtter til kip.* *Der er ingen tilgængelig skunk.* *Ejer oplyste, at en del af taget er understrøget med en form for plastisk fugemasse. Fabrikat ikke oplyst.* *Forbehold tages for manglende mulighed for tilstandsbedømmelse af tagdækningens indvendige side.* *Alle materialer i et hus skal med årene have noget vedligeholdelse/udskiftning - også tagdækning. Jo ældre materialerne er, jo større grad af vedligeholdelse må påregnes, og jo kortere er restlevetiden.* *Tagdækningen bør eftergås.*"

Klagerne anførte i skrivelse af 6/4 2003 til selskabet:

"Vi har nu overtaget L.vej ..., og har set det for første gang helt tomt/umøbleret og uden tæpper, huset er med de småskavanker/tidens tand gennem årene har givet på et hus af den årgang - men to forhold overrasker os umiddelbart.

- Gulv i soveværelse 1. sal virker fjedrende og ustabilt, gulvet og loftet mod loftrum hænger.
- Fugt i kældervæg og kældergulv bagved masonitplader og under gulvmasonit/tæppe."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 10/6 2003 til klagerne:

"De anmeldte forhold vedrører følgende:

1. Gulv i soveværelse virker fjedrende og ustabilt
2. Loft mod loftrum hænger
3. Fugt i kælder

Ifølge forsikringsbetingelserne dækker Ejerskifteforsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forinden vi kan tage stilling til, hvorvidt det anmeldte forhold vedrørende gulvet i soveværelset samt loftet mod loftrum udgør en skade i Ejerskifteforsikringens forstand, må der foretages en blotlægning samt beregninger af den oplagte stålprofil samt undersøgelser ang. dennes og bjælkelagets vedlag.

Udgifter i forbindelse med ovennævnte er udelukkende omfattet af forsikringen, såfremt der viser sig at være tale om en dækningsberettiget skade.

Angående det anmeldte forhold vedrørende fugt i kælderen, fremgår det af tilstandsrapporten pkt. 2.0 vedr. kælder, at der på væggen '... ses partielle små fugtafskalninger af puds'. Forholdet er givet karakteren K2, hvilket er betegnelsen for 'Alvorlige skader'.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grund af rapporten har haft mulighed for at tage omfangets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Det er vor opfattelse, at forholdet vedrørende fugt i kælderen er fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten med den ovenfor angivne karakter, hvorfor vi allerede af denne årsag, skal beklage ikke at kunne anerkende forholdet som en dækningsberettiget skade under Ejerskifteforsikringen."

Klagerne anførte i skrivelse af 2/1 2004 til selskabet:

"Ad 1. Gulv i soveværelse fjedrende og ustabilt.
Vi har fået afhjulpet skaderne, da rummet. iflg. vores opfattelse ikke var egnet/forsvarligt som beboelsesrum - og ikke bare ville flytte i skur/campingvogn, som foreslået af G.S. under sagens videre forløb.
Der er i forbindelse med afhjælpningen foretaget fotografering før og efter arbejdets udførelse.
Foto nr. 01 til og med nr. 13 vedlagt med påført tekst.
Tegningskopi af tværsnit og plan 1. sal vedlagt.
Af tegning og foto fremgår det, at oprindelige skunkvægge tværbånd mellem spær, fodrem og gulvbjælkelag har været demonteret, hvilket har øget gulvspændvidden med ca. 30 % med deraf følgende manglende stivhed og stor fjedring/ustabilitet til følge, idet nedbøjning/stivhed øges med spændvidden i 4' potens ved jævnt fordelt fladelast. Gulvbjælkernes stivhedsoprettelse er reetableret ved etablering af Bmf-opspændingsbånd samt forstærkning af gulvbjælker, samtidig er spær og fodrem sikret mod yderligere udskridning - se foto henvisning til nr. 03, 04a + b + c; 05, 07.

AD 2. Loft mod loftrum hænger.
Loft hænger grundet udskridning af spær ved fodrem - sikring mod yderligere udskridning sikret ved reetablering af kraftoverføring mellem Spær, fodrem, bjælkelag, tillige er spær, loft forstærket og oprettet - se foto 01; 02; 06; 07; 08; 09 - samt reetablering af ny skunkvæg.

AD 3. Fugt i kældervæg og kældergulv.
Iflg. Vores skrivelse af 6. april 2003 omfatter det registreret fugt bagved masonitplader og under gulvmasonit i værelse og ikke de 'partielle små fugtafskallinger af puds' nævnt i pkt. 2.2 tilstandsrapport - hvor fugt i gulv slet ikke er nævnt. Skaderne er afhjulpet ved demontering af fugtskadet bygningsdele, fugtspærring og reetablering af overflader."

Selskabet og klagerne korresponderede herefter videre om, hvorvidt de anmeldte forhold var dækningsberettigende.

Klagerne har ved skrivelse af 16/9 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning for de anmeldte skader.

Selskabet har ved skrivelse af 14/11 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Vores kunder har anmeldt tre forhold, som i det følgende vil blive behandlet hver for sig.

Gulv i soveværelse
Vores taksator oplyser på baggrund af sin besigtigelse, at det er nødvendigt med en nærmere undersøgelse af det anmeldte forhold.

Vi har indhentet tegninger fra K. Kommune på udbygning af kvist med altan. Det fremgår af tegningerne, at der er lavet godkendte ingeniørberegninger på ombygningen. Ombygningen er lavet i 1977 og er derfor 27 år gammel på tidspunktet for anmeldelse af forholdet. Ud fra de beregninger, som vi har modtaget fra kommunen, er det vores vurdering, at de fjernede skråbånd ikke har nogen indflydelse på stabiliteten af gulvene. Taksator vurderer på baggrund af besigtigelsen samt de modtagne tegninger, at gulvet har den fornødne stabilitet.

Der kunne ikke konstateres skader på gulvet, selvom dette har ligget siden ombygningen for 27 år siden. Vi finder det derfor ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en nærliggende risiko for skade på bygningen.

Vi har meddelt vores kunder, at der er brug for en nærmere undersøgelse af gulvet. Denne undersøgelse ses ikke foretaget ud fra de oplysninger, som vi har i sagen.

Vores kunder har meddelt os i brev fra den 2. januar 2004, at de har udbedret gulvet, da de ikke kunne vente. Vi har derfor foretaget vores revurderinger ud fra bygningstegningerne og de beregninger, som var inkluderet i bygningstegningerne.

Vi finder ikke, at vores kunder har sandsynliggjort, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet tegningerne og den visuelle besigtigelse af forholdet har vist, at gulvet har den fornødne stabilitet. På det foreliggende er der ingen indikation for, at den pågældende konstruktion fra 1977 på nogen måde har udgjort en nærliggende risiko for skade på bygningen. Vi fastholder derfor fortsat, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Såfremt vores kunder er i stand til at dokumentere en dækningsberettigende skade ved udtalelse fra håndværkere eller lignende, er vi naturligvis indstillet på at se på sagen igen.

Loft over loftrum
Ved besigtigelsen af det anmeldte forhold vedrørende loftet kunne det konstateres, at der er en mindre nedbøjning i dette. Vores taksator vurderer, at der er tale om et kosmetisk forhold, som ikke udgør en nærliggende risiko for skade på bygningen. Det er vores vurdering, at den omtalte nedbøjning har været til stede siden ombygningen i 1977.

Det er en betingelse for at opnå dækning over ejerskifteforsikringen, at forholdet opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Da der er tale om en ringe nedbøjning af kosmetisk karakter, så er det vores vurdering, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet udgør herudover ikke en nærliggende risiko for skade på bygningen.

Vi har ikke modtaget dokumentation fra vores kunder, der påviser at skadedefinitionen skulle være opfyldt for så vidt angår dette forhold. Vores kunder har dog anført i deres brev af 30. oktober 2004, at de vurderer, at der er tale om en deformation af tagkonstruktionen, som giver nærliggende risiko for skade. Vores kunders tagkonstruktion har fået karakteren UN i tilstandsrapporten.
...
Vores kunder har oplyst, at der er tale om en deformation i tagspærene. Det er vores vurdering, at dette i så fald ville være opdaget ved en undersøgelse, således som anbefalet i tilstandsrapporten. Det er derfor vores vurdering, at tagkonstruktionen med beskrivelsen og karakteren UN ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi har ikke modtaget nogen dokumentation fra vores kunder, der sandsynliggør, at der er tale om et dækningsberettigende forhold. Loftet har eksisteret med nedbøjningen siden ombygningen i 1977, uden at der kan ses tegn på skader. Dette støtter vores vurdering af, at der ikke foreligger nærliggende risiko for skade fremadrettet.

Nedbøjningen har ikke et omfang, der gør, at forholdet i sig selv udgør en skade i henhold til ejerskifteforsikringens skadedefinition. Nedbøjningen nedsætter således ikke husets brugbarhed eller værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Af de ovenfor nævnte grunde fastholder vi, at det ikke er sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade.

Fugt i kælder
Der er tale om en ejendom opført i 1946. Ejendommen er opført i overensstemmelse med gældende byggeskik på opførelsestidspunktet. På tidspunktet for ejendommens opførelse var det ikke normal byggeskik at udføre fugthæmmende foranstaltninger. Det er derfor normalt forekommende, at der vil være en vis mængde fugt i kældre af tilsvarende alder som følge af ejendommens oprindelige konstruktion. Der er ikke konstateret mere fugt, end hvad der er normalt for ejendomme af denne alder. Det forhold, er der findes fugt i en kælder fra 1946 udgør således ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I vores kunders tilstandsrapport står følgende om det anmeldte forhold:

2.2 Kældre/krybekældre/terrændæk	K2	Der ses partielle små fugtafskalninger af puds.

Note 2 Flere kældervægge er beklædt.
Konstruktionens opbygning og tilstand kan ikke bedømmes, så forbehold tages herfor.

Forholdet har fået karakteren K2, der beskriver en alvorlig skade, der bevirker, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, hvis ikke der sker udbedring. Svigtet medfører ikke risiko for skade på andre bygningsdele.

Det er vores vurdering, at den bygningssagkyndige med beskrivelsen i tilstandsrapporten har givet en korrekt beskrivelse af forholdet, herunder at der kan konstateres fugtindtrængning i kælderen. Forholdet går ikke udover, hvad man kan forvente af en ejendom af samme alder. Det er derfor vores vurdering, at karakteren K2 er tilstrækkelig.

På baggrund af oplysningerne i sagen, fastholder vi, at der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Skadedefinitionen er således ikke opfyldt. Herudover er forholdet ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor dækningstilsagn til udbedring af forholdet også af denne grund må afvises."

Klagerne anførte herefter i skrivelse af 28/12 2007 til nævnet:

"Gulv i soveværelse
- Tryg henviser (som tidligere og som altid) til ombygning/kvist udført i 1978 denne kvist har ikke med vores soveværelsegulv at gøre - kvist er 1,5 m ud fra hus og stålbjælker er fuldt stabilt. Tillige er alle stålbjælker frit synlige.

Såfremt der forefindes tegninger/beregninger for demonteret skråbånd og gulv/etageadskillelse i eksist. hus, imødeser vi fremsendelse af disse.

I Trygs brev af 14.11.2007 under ejerskifteforsikring angives direkte deformering som dækningsberettiget - (vores gulv var med trampolineffekt), og er stadig med nedbøjet stueloft.

Det er vores opfattelse at Tryg, med fornuftløst og uden samvittighed i hele sagsforløbet, har drejet fokus til en udenpå huset bygget kvist og væk fra det egentlige gulv i soveværelse og loft i stue. Desforuden kan man med selvsyn se, at hele det eksist. tag er skredet, som følge af skråbåndsafskæringen samt revner i ydermur som følge heraf."

Selskabet anførte i skrivelse af 22/1 2008 til nævnet:

"Vores kunder henviser til, at vi angiver deformering som en dækningsberettiget skade i vores brev fra den 14. november 2007. Vi vil i den forbindelse gøre opmærksom på, at henvisningen til deformering har vores kunder hentet fra ordlyden i forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Det er korrekt, at deformering kan være en dækningsberettigende skade. Det kræver imidlertid, at det er sandsynliggjort, at deformeringen bevirker, at bygningen afviger fra tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, således at værdien eller brugbarheden er nedsat nævneværdigt, eller at der er sket skade/kan konstateres nærliggende risiko for skade. Ved vores taksators besigtigelse er der ikke umiddelbart konstateret tegn på, at skadebegrebet er opfyldt. Vi har derfor afvist dækning for det anmeldte forhold. Vi har dog, hvilket vi har understreget i brevet fra den 14. november 2007, oplyst at forholdet vedrørende gulvet/nedbøjningen i stueloftet bør undersøges nærmere. Denne undersøgelse er ifølge vores oplysninger i sagen endnu ikke udført. Hvis vores kunder får udført en sådan undersøgelse, og denne påviser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, er vi naturligvis villige til at se på sagen igen.

Vores kunder oplyser, at det eksisterende tag er skredet. Vi henviser i den forbindelse til bemærkningerne i tilstandsrapportens punkt 8.1. med tilhørende note, hvor tagbelægningen har fået karakteren UN samt bemærkning om, at der bør foretages en nærmere undersøgelse. Denne karakter er givet på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten den 14. februar 2003. Det er derfor fortsat vores vurdering, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at vores kunder derfor ved at købe ejendommen, uden at undersøge tagkonstruktionen nærmere, selv bærer risikoen for de eventuelle deformationer, der kan ses i tagkonstruktionen.

Forholdet er anmeldt til os den 6. april 2003 og sidste brev fra os er skrevet den 19. januar 2005. Vi har herefter intet hørt til sagen, før denne bliver indbragt for nævnet. Vores kunder har herudover oplyst i brevet fra den 2. januar 2004, at de har udbedret forholdet vedrørende gulvet. Vores kunder oplyser, at de har p.t. stadig har et nedbøjet stueloft. Gulvet er således udbedret, men ikke loftet i stuen. Vi har noteret os dette."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forbyggende foranstaltninger.
...
4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

4.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstager at sandsynliggøre, at en anmeldt skade er dækningsberettigende i henhold til den tegnede forsikring.

Ad gulv i soveværelse:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke er sandsynliggjort, at den pågældende konstruktion medfører en nærliggende risiko for skade.

Ad loft over loftrum:
Nævnet finder, at forholdet vedrørende loftet ikke medfører en nærliggende risiko for skade, ligesom det ikke nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed, hvorfor der ikke er dækning i henhold til den tegnede forsikring.

Ad fugt i kælderen:
Henset til ejendommens alder findes bemærkningen i tilstandsrapporten vedrørende partielle små fugtafskallinger af puds ikke at være klart forkert, hvorfor klagerne havde mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning inden købet af ejendommen. Det kan herefter ikke kritiseres, at selskabet har afvist at yde dækning til det anmeldte forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand